

**Rapportage inspraak en vooroverleg**

**Voorontwerpbestemmingsplan**

**Herontwikkeling Rabobanklocatie**

## Inhoud

1. Leeswijzer
2. Gevolgde procedure
3. Lijst van insprekers
4. Samenvatting inhoud inspraak- en vooroverlegreacties en reactie van de gemeente
5. Staat van wijzigingen

## **1. Leeswijzer**

In de hierna volgende hoofdstukken worden de door insprekers en overlegpartners gegeven reacties besproken. Hoofdstuk 2 zet de gevolgde procedure uiteen. In hoofdstuk 3 is de lijst van insprekers opgenomen. In dit hoofdstuk wordt tevens gezien of de ingediende reacties aan alle formele eisen voldoen en dus ontvankelijk zijn. Vervolgens zijn in hoofdstuk 4 de reacties kort samengevat en wordt inhoudelijk op de reacties ingegaan. Tot slot wordt aangegeven op welke punten het plan aangepast zal worden.

## **2. Gevolgde procedure**

Ter voldoening aan het bepaalde in de gemeentelijke inspraakverordening betreft het gemeentebestuur de ingezetenen van de gemeente en in de gemeente een belang hebbende natuurlijke en rechtspersonen bij de voorbereiding van ruimtelijke plannen of herziening daarvan. De bekendmaking inzake de inspraakprocedure voorontwerpbestemmingsplan "Herontwikkeling Rabobanklocatie" is op 21 januari gepubliceerd in het gemeenteblad. In het kader van de inspraakprocedure lag het onderhavige beleidsvoornemen met ingang van dinsdag 22 januari 2019 tot en met 4 maart 2019 ter inzage. Gedurende deze termijn konden ingezetenen van de gemeente en overige in de gemeente belanghebbenden zowel schriftelijk als mondeling een inspraakreactie kenbaar maken. Op 7 februari 2019 heeft er een informatieavond omtrent dit plan plaatsgevonden.

## **3. Lijst van insprekers**

### **Overlegpartners**

1. Provincie Noord-Brabant, bij schrijven van 28 januari 2019, door de gemeente digitaal ontvangen op 28 januari 2019.
2. Afdeling vergunningen, Waterschap Brabantse Delta, Postbus 5520, 4801 DZ Breda, digitaal verzonden op 5 februari 2019, door de gemeente ontvangen op 5 februari 2019.

Tevens is dit voorontwerpbestemmingsplan naar Defensie gestuurd, van defensie is geen reactie ontvangen.

### **Insprekers**

Van het recht om schriftelijk in te spreken is gebruik gemaakt door de volgende personen:

1. Inspreker 1, ingekomen op 23 februari 2019
2. Inspreker 2, ingekomen op 23 februari 2019
3. Inspreker 3, ingekomen op 25 februari 2019
4. Inspreker 4, ingekomen op 26 februari 2019
5. Inspreker 5, ingekomen op 26 februari 2019

Omwille van de privacy zijn insprekers geanonimiseerd. Gegevens van insprekers zijn in een vertrouwelijke lijst van insprekers opgenomen.

### **Ontvankelijkheid**

Alle reacties zijn binnen de gestelde termijn van 6 weken ingediend. Hiermee zijn alle reacties ontvankelijk. Alle reacties zijn daarom meegenomen in de beantwoording.

## 4. Samenvatting inhoud inspraak- en vooroverlegreacties en reactie van de gemeente

### 4.1 Vooroverleg

#### Resultaten vooroverleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening voorontwerpbestemmingsplan "Herontwikkeling Rabobanklocatie".

In het kader van het bovengenoemde vooroverleg is het voorontwerpbestemmingsplan Herontwikkeling Rabobank toegezonden aan:

1. Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving Provincie Noord-Brabant
2. Waterschap Brabantse Delta
3. Defensie

Hieronder volgt een samenvatting van de ontvangen reacties, de reactie van de gemeente hierop en wordt geconcludeerd of de reactie leidt tot aanpassing van het plan:

<b>Inspraakreactie Provincie</b> per brief 28-01-2019			
	<i>Inspraakreactie</i>	<i>Reactie</i>	<i>Conclusie</i>
1	Het voorontwerpbestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen	Wij nemen dit punt voor kennisgeving aan	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

<b>Inspraakreactie Waterschap</b> per mail en per post 05-02-2019			
	<i>Inspraakreactie</i>	<i>Reactie</i>	<i>Conclusie</i>
1	De belangrijkste uitgangspunten van het waterschap zijn naar wens opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan. Het waterschap geeft een positief wateradvies.	Wij nemen dit punt voor kennisgeving aan	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## 4.2 Inspraak

Hieronder volgt een samenvatting van de ontvangen reacties, de reactie van de gemeente hierop en wordt geconcludeerd of de reactie leidt tot aanpassing van het plan:

<b>Inspreker 1</b>		
<i>Inspraakreactie</i>	<i>Reactie</i>	<i>Conclusie</i>
<p><b>1A</b> Inspreker stelt dat door het bebouwen van de huidige parkeerplaats een te hoge parkeerdruk ontstaat. Inspreker stelt dat 5 parkeerplaatsen extra voor de omgeving te weinig is, gezien het dubbelgebruik van de omliggende functies (basisschool, moskee, restaurant, kerk). Inspreker stelt dat hierdoor het voorontwerp bestemmingsplan in strijd is met de geldende Nota Parkeernormen Gilze en Rijen 2017. Inspreker stelt dat de parkeerdruk zal toenemen in de directe omgeving bij ontwikkeling van het plan.</p>	<p>Het huidige parkeerterrein is geen openbaar parkeerterrein. Het parkeerterrein is ook afsluitbaar. Het parkeerterrein staat geheel ten dienste van de functies die in het plangebied liggen, dus de woningen en de commerciële ruimte in het oude Rabobankgebouw en de 9 patiowoningen.</p> <p>Het horecabedrijf 't Boerke heeft een erfdienstbaarheid op het terrein. Met 't Boerke zijn afspraken gemaakt over medegebruik van het parkeerterrein. Het parkeerterrein wordt nu misschien gebruikt als overloopgebied voor het parkeren ten behoeve van andere functies zoals de kerk. Echter dit is juridisch niet vastgelegd. Het parkeerterrein is en blijft een particulier parkeerterrein. De eigenaren van de woningen en de commerciële ruimte zijn gezamenlijk eigenaar van het parkeerterrein. Zij kunnen ervoor kiezen het terrein geheel af te sluiten met in achtneming van de afspraken die gemaakt zijn met 't Boerke.</p> <p>In de toelichting staat ten onrechte dat er 5 parkeerplaatsen extra zijn voor de omgeving. De toelichting wordt hierop aangepast. Er wordt in het plan voldaan aan de parkeernorm met een overmaat van 5 parkeerplaatsen.</p>	<p>In de toelichting staat ten onrechte dat er 5 parkeerplaatsen extra zijn voor de omgeving. De toelichting wordt hierop aangepast.</p>

<p><b>1B</b></p>	<p>Inspreker stelt dat er veel meer woningen worden gebouwd, dan door de provincie zijn aangegeven. Inspreker stelt dat het bouwen van de 9 seniorenwoningen niet nodig is om te voldoen aan de actuele woningbehoefte in Rijen.</p> <p>Inspreker stelt dat daar al ruimschoots aan wordt voldaan.</p> <p>Inspreker stelt dat het meer voor de hand liggend is om de beperkte uitbreiding mogelijkheden te gebruiken voor locaties die daar meer om vragen. Als voorbeeld noemt inspreker het Wilheminaplein.</p>	<p>Bij het ontwikkelen van woningen wordt er een verschil gemaakt tussen een kwantitatieve toevoeging van woningen en een kwalitatieve toevoeging van woningen. Het provinciaalbeleid ziet toe op de kwantitatieve toevoeging van woningen, dus hoeveel woningen er kunnen worden toegevoegd. Met de 9 seniorenwoningen wordt echter juist een invulling gegeven aan de kwalitatieve toevoeging van woningen.</p> <p>Zoals in veel delen van Nederland vergrijsst ook in Rijen de bevolking. Deze ouder wordende bevolking heeft andere woonbehoeften dan jongere inwoners. Deze locatie in het centrum leent zich goed voor de vraag van de oudere doelgroep. Hiermee voldoet het plan aan de gevraagde kwalitatieve behoefte voor Rijen.</p> <p>De provincie staat positief tegenover inbreidingsplannen. De woningbouwplanning stemmen wij ook regionaal af. De provincie heeft in het kader van het wettelijk vooroverleg geoordeeld dat het voorontwerp bestemmingsplan voor hen geen aanleiding is tot het maken van opmerkingen.</p> <p>De woningen voor het plan Centrum Rijen-Oost (Wilhelminaplein) zijn reeds gereserveerd voor dat plan. De plannen op beide locaties voegen iets toe aan de kwalitatieve opgave en kunnen gerealiseerd worden binnen de woningbouwopgave.</p>	<p>Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
<p><b>1C</b></p>	<p>In het principeverzoek is gesteld dat de voorgenomen ontwikkeling de sociale veiligheid verhoogd. Inspreker stelt dat dit in het voorontwerp bestemmingsplan niet nader wordt onderbouwd. Inspreker is benieuwd naar de nadere onderbouwing.</p>	<p>Momenteel bestaat het plangebied uit een leegstaand kantoorpand, een parkeerterrein en een tuin. Op dit terrein is weinig tot geen controle door bijvoorbeeld omliggende woningen, waardoor dit een verzamelplaats kan zijn voor bijvoorbeeld hangjongeren, criminaliteit of vernielingen.</p> <p>De komst van (bewoonde) woningen zorgt voor een grotere sociale controle. Er zal meer activiteit zijn in het plangebied, waardoor de locatie minder aantrekkelijk wordt voor hangjongeren en criminele activiteiten.</p>	<p>Deze reactie leidt tot aanvulling van paragraaf 2.2 'Toekomstige situatie' van de toelichting van het bestemmingsplan. Een alinea over sociale veiligheid wordt toegevoegd.</p>

		Hierdoor wordt de sociale veiligheid vergroot. Ook de sociale veiligheid op het Kerkpad neemt toe doordat er woningen aan het pad grenzen. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt een alinea over sociale veiligheid toegevoegd.	
<b>1D</b>	Inspreker stelt dat door de bouw van de 9 seniorenwoningen de verkeersveiligheid aan het Kerkpad achteruitgaat en dat er een verkeersonveilige situatie ontstaat voor en door bestemmingsverkeer en passerend verkeer.	In de huidige situatie gebruikt langzaam verkeer (fietsers, wandelaars) het Kerkpad. In de toekomstige situatie zal dit gebruik niet veranderen. De 9 woningen worden voor het autoverkeer ontsloten via het parkeerterrein. De verkeerssituatie op het Kerkpad wijzigt dus niet.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
<b>1E</b>	Inspreker stelt dat de 9 seniorenwoningen onbereikbaar zijn voor de hulpdiensten.	Volgens wettelijke eisen is de minimale doorrijbreedte voor hulpdiensten 3,50 meter. Het Kerkpad blijkt niet overal de vereiste 3,50 meter breed te zijn. De verbeelding wordt aangepast. De voortuinen van de eerste 4 woningen worden ingekort zodat het Kerkpad ter plaatse minimaal 3,70 breed wordt. De voortuinen zijn nog voldoende diep voor hagen waardoor de beoogde uitstraling behouden blijft. De afstand van het hulpvoertuig tot de achterste 5 woningen voldoet daarmee ook.	Deze reactie leidt tot aanpassing van de regels. In artikel 4.1 onder c worden toegangswegen en paden toegevoegd.
<b>1F</b>	Inspreker stelt dat de verkeersveiligheid en bereikbaarheid van de 9 seniorenwoningen alleen kan worden behaald als het Kerkpad wordt aangepast. Inspreker stelt dat aanpassing van het Kerkpad het karakter te zeer aantast.	Zoals bij 1D en 1E onderbouwd, is een geringe aanpassing van het Kerkpad nodig ten behoeve van de bereikbaarheid van hulpdiensten. Het karakter van het Kerkpad blijft behouden.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
<b>1G</b>	Inspreker stelt dat er sprake is van vermindering van het woon- en leefklimaat van hun woning door de bouw van de 9 seniorenwoningen. De reden hiervoor is vermindering van het uitzicht en vermindering van de privacy.	Het is inmiddels vaste jurisprudentie van de Raad van State dat er in een dichtbevolkt land als Nederland geen recht bestaat op een blijvend vrij uitzicht (o.m. ABRvS 16 oktober 2013, 2012304029/1/R4, r.o. 5.3), en zicht vanuit de achtertuin op de achtergelegen gronden in het bijzonder. Het bouwvlak waarbinnen de 9 woningen gerealiseerd kunnen worden is op een afstand van ca. 46 meter van het hoofdgebouw van de woning van	Deze reactie leidt tot aanpassing van de verbeelding en de regels van het bestemmingsplan. De bouwhoogte wordt aangepast.



	<p>Initiatiefnemer stelt dat dit komt door het massieve bouwblok van 7 meter hoog, in plaats van een natuurlijke omgeving. En door ramen die worden aangebracht aan de achterkant van de woning en uitzicht dat ontstaat vanaf dakterrassen.</p>	<p>inspreker gesitueerd. Een dergelijke afstand leidt niet tot een onevenredige beperking van de privacy van inspreker.</p> <p>In het huidige bestemmingsplan zijn de gronden waarop de (kantoor)tuin ligt bestemd voor 'Kantoor'. Binnen die bestemming is het reeds mogelijk parkeervoorzieningen aan te leggen op deze gronden. Het gebruik van de gronden kan dus in de huidige situatie al geïntensiveerd worden.</p> <p>De initiatiefnemer houdt bij de uitwerking van het bouwplan rekening met de privacy van de omwonenden.</p> <p>Het plan dat initiatiefnemer wil realiseren bestaat uit woningen die afwisselend 4 meter en 7 meter hoog zijn. Initiatiefnemer wil dus geen massief bouwblok realiseren dat 7 meter hoog is. De verbeelding wordt aangepast. De bouwhoogte wordt afwisselend 4 meter en 7 meter hoog.</p>	
<b>1H</b>	<p>Initiatiefnemer verzoekt gemeente niet over te gaan tot het wijzigen van het bestemmingsplan met betrekking tot de locatie van de 9 seniorenwoningen.</p>	<p>Wij nemen dit punt voor kennisgeving aan.</p>	<p>Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>

<b>Inspreker 2</b>			
	<i>Inspraakreactie</i>	<i>Reactie</i>	<i>Conclusie</i>
<b>2A</b>	Inspreker verzoekt gemeente om cultuurhistorische, religieuze en spirituele waarden van het gebied rondom de kerk te behouden.	De gronden waarop de 9 woningen gerealiseerd worden hebben momenteel de bestemming 'Kantoor'. Binnen die bestemming is het reeds mogelijk parkeervoorzieningen aan te leggen op deze gronden. Het gebruik van de gronden kan dus in de huidige situatie geïntensiveerd worden.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
<b>2B</b>	Inspreker stelt dat er in de huidige situatie al weinig groen aanwezig is en verzoekt gemeente om groen te behouden, als onderdeel van 'De Baronie'.	In de inspraakreactie verwijst de inspreker naar behoud van het groen als onderdeel van de 'Baronie'. Dit is een cultuurhistorische waarde die de provincie Noord-Brabant heeft aangewezen. Hierbij doelt de provincie op historische landschappen die voornamelijk in het buitengebied nog zichtbaar zijn. De tuin in het plangebied is een geheel op zichzelf staand stukje groen. De tuin binnen het plangebied heeft geen betekenis binnen 'de Baronie'. De tuin ligt momenteel binnen de bestemming 'kantoor'. De tuin is niet opgenomen in de gemeentelijke groenstructuur.  Zie ook de reactie bij punt 2A.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
<b>2C</b>	Na 2025 zal de bevolkingsgroei afnemen. Inspreker stelt dat in dit opzicht de bouw van 9 seniorenwoningen hierdoor onnodig is.	Voor onze reactie verwijzen we naar punt 1B.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
<b>2D</b>	Inspreker stelt dat de financiële winst niet mag worden gesteld boven de buurtbewoners en de natuur.	Financiële winst voor ontwikkelaars/initiatiefnemers is geen reden voor een gemeente om medewerking te verlenen aan een bouwplan. Bij het beoordelen van plannen houdt de gemeente rekening met vele aspecten. Er moet sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. In de toelichting van het bestemmingsplan is aan al deze aspecten aandacht besteed. De belangen van buurtbewoners worden meegewogen bij de vaststelling van dit plan. De ingediende inspraakreacties en zienswijzen worden bij de	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

		besluitvorming betrokken. De gemeenteraad betreft in haar besluitvorming ook het algemeen belang.	
<b>2E</b>	Inspreker stelt dat een alternatieve invulling voor het groen zou kunnen in de vorm van duurzame energiewinning, ten bate van de lokale bewoners in Rijen.	Initiatiefnemer onderzoekt de mogelijkheden om de 9 seniorenwoningen zo duurzaam mogelijk in te vullen. Initiatiefnemer heeft onderhavig plan ingediend. Dit is het plan dat door de gemeente beoordeelt is.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
<b>2F</b>	In het principeverzoek is gesteld dat de voorgenomen ontwikkeling de sociale veiligheid verhoogt. Inspreker stelt dat dit in het voorontwerp bestemmingsplan niet nader wordt onderbouwd. Inspreker is benieuwd naar de nadere onderbouwing.	Voor onze reactie verwijzen we naar punt 1C.	Deze reactie leidt tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan. In de toelichting wordt een alinea over sociale veiligheid toegevoegd.
<b>2G</b>	Inspreker stelt dat de ruimtelijke beleving die kwalitatief zou worden verbeterd in het voorontwerp bestemmingsplan, volgens het B&W besluit uit 2016 over het principeverzoek, niet nader wordt onderbouwd met concrete argumenten en adviezen. Inspreker stelt dat dit niet aannemelijk is.	Paragraaf 2.2 'Toekomstige situatie' van de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangevuld. Hierin komt onder meer naar voren wat de beoogde stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit is.	Deze reactie leidt tot aanvulling van paragraaf 2.2 'Toekomstige situatie' van de toelichting van het bestemmingsplan. De stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit worden nader onderbouwd.
<b>2H</b>	Inspreker stelt dat de 9 seniorenwoningen aan het Kerkpad een negatieve werking hebben op de bereikbaarheid van de hulpdiensten voor de omliggende percelen. Inspreker stelt dat eventuele calamiteiten bij één van de 9 seniorenwoningen een verhoogd veiligheidsrisico heeft voor de	Voor onze reactie verwijzen we naar punt 1E.  Ten aanzien van de bereikbaarheid voor hulpdiensten van de omliggende percelen verandert er niets. De omliggende percelen zijn vanaf de straatzijde goed bereikbaar voor de hulpdiensten. Het plangebied is hiervoor niet nodig.	Deze reactie leidt tot aanpassing van de regels. In artikel 4.1 onder c worden toegangswegen en paden toegevoegd.

	bewoners zelf en de aangrenzende percelen.		
<b>2I</b>	Inspreker stelt dat door de bouw van de 9 seniorenwoningen de verkeersveiligheid aan het Kerkpad achteruitgaat en dat er een verkeersonveilige situatie ontstaat voor bestemmingsverkeer en passerend verkeer.	Voor onze reactie verwijzen we naar punt 1D.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
<b>2J</b>	Inspreker stelt dat er sprake is van vermindering van het woon- en leefklimaat van hun woning door de bouw van de 9 seniorenwoningen.	Voor onze reactie verwijzen we naar punt 1G, met dien verstande dat het bouwvlak waarbinnen de 9 woningen gerealiseerd kunnen worden op een afstand van ca. 25 meter van het hoofdgebouw van de woning van inspreker gesitueerd is.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
<b>2K</b>	Inspreker stelt dat de cultuurhistorische waarde van hun woning verminderd. Inspreker stelt dat onderdeel van deze cultuurhistorische waarde de privacy, rust en veiligheid in een vrije ligging en groene omgeving is. Inspreker stelt dat het cruciaal is om deze waarden te behouden.	<p>De cultuurhistorische waarden waar inspreker naar verwijst, zijn vastgelegd in bijlage 6 van het geldend bestemmingsplan 'Woongebied Rijen' (vastgesteld op 04-02-2013). De motivering om de woning op te nemen als 'cultuurhistorisch waardevol object' is voornamelijk gericht op de (volledigheid van de) architectuur van het pand. Alleen met de voorzijde van de woning wordt een relatie gelegd met de omgeving, namelijk dat de woning "van belang [is] vanwege zijn ligging aan het plein [Burgemeester Sweensplein]. De villa is zeer beeldbepalend." (p. 59, bijlage 6). Een relatie met de achterzijde van de woning en de achterliggende ruimte wordt niet gemaakt. Enkel wordt genoemd dat de woning 'vrijstaand' is. Dit blijft in de toekomstige situatie ook het geval. Hierdoor is er geen sprake van een cultuurhistorische waardevermindering.</p> <p>In het huidige bestemmingsplan zijn de gronden waarop de tuin ligt bestemd voor 'Kantoor'. Binnen die bestemming is het reeds mogelijk parkeervoorzieningen aan te leggen op deze gronden. Het gebruik van de gronden kan dus in de huidige situatie al geïntensiveerd worden.</p>	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

<b>2L</b>	Inspreker verzoekt gemeente niet over te gaan tot het wijzigen van het bestemmingsplan met betrekking tot de locatie van de 9 seniorenwoningen.	Wij nemen dit punt voor kennisgeving aan.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
-----------	---	---	---

<b>Inspreker 3</b>			
<i>Inspraakreactie</i>		<i>Reactie</i>	<i>Conclusie</i>
<b>3A</b>	Inspreker stelt dat door de ontwikkeling parkeeroverlast zal ontstaan.	Het plan voldoet aan de Nota Parkeernormen Gilze en Rijen 2017. Voor onze reactie verwijzen we verder naar punt 1A.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
<b>3B</b>	Inspreker stelt dat door de ontwikkeling verkeersdrukke op het Kerkpad zal ontstaan.	Voor onze reactie verwijzen we naar punt 1D.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
<b>3C</b>	Inspreker stelt dat er sprake is van vermindering van de privacy. Doordat de nieuwe woningen de kans op inkijk vergroten. Inspreker stelt dat de privacy van omwonenden niet is meegewogen in het plan.	Voor onze reactie verwijzen we naar punt 1G, met dien verstande dat het bouwvlak waarbinnen de 9 woningen gerealiseerd kunnen worden op een afstand van ca. 45 meter van het hoofdgebouw van de woning van inspreker gesitueerd is.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
<b>3D</b>	Inspreker stelt dat de Amerikaanse eik in zijn tuin door de beoogde ontwikkeling van 9 senioren woningen in gevaar komt. Inspreker stelt dat de overhangende takken van de boom mogelijk in de weg zullen hangen en hierdoor gerooid zouden kunnen worden. Inspreker stelt dat de boom hierdoor onherstelbare schade kan oplopen.	De boom heeft geen gedocumenteerde monumentale waarde. Initiatiefnemer is in gesprek met inspreker (eigenaar van de boom). Afspraken worden privaatrechtelijk vastgelegd.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	<p>Inspreker stelt dat hierbij ernstige afbreuk kan worden gedaan aan het monumentale karakter van de boom. Inspreker stelt dat met onevenredig snoeien het risico van omwaaien zal vergroten, doordat het gewicht van de boom aan één kant komt. Inspreker verzoekt gemeente tot aanpassen van het plan, zodat de boom in zijn geheel behouden kan blijven. Inspreker stelt dat het overschot aan parkeerplaatsen hiervoor de benodigde ruimte biedt.</p>		
--	--	--	--

<b>Inspreker 4</b>			
	<i>Inspraakreactie</i>	<i>Reactie</i>	<i>Conclusie</i>
<b>4A</b>	<p>Inspreker stelt dat de veiligheid achteruit gaat door de beoogde ontwikkeling. Inspreker stelt dat dit komt doordat het terrein vrij toegankelijk wordt. Inspreker stelt dat door het hoogte verschil tussen zijn woning en het plangebied de huidige erfafscheiding geen bescherming meer biedt. Inspreker stelt dat ook het pad langs de erfafscheiding bijdraagt aan de achteruitgang van de veiligheid.</p>	<p>Het terrein wordt niet openbaar toegankelijk maar blijft in de VvE. Het hoogteverschil blijft gelijk aan de huidige situatie. Er ontstaat geen onveiligere situatie. Het achterpad wordt afgesloten met een poort.</p> <p>Voor onze reactie verwijzen we verder naar punt 1C.</p>	<p>Deze reactie leidt tot aanvulling van paragraaf 2.2 'Toekomstige situatie' van de toelichting van het bestemmingsplan. Een alinea over sociale veiligheid wordt toegevoegd.</p>
<b>4B</b>	<p>Inspreker stelt dat de beoogde ontwikkeling zorgt voor achteruitgang van groen, rust en stilte. Dit komt volgens inspreker doordat</p>	<p>De gronden waarop de 9 woningen gerealiseerd worden hebben momenteel de bestemming 'Kantoor'. Binnen die bestemming is het reeds mogelijk parkeervoorzieningen aan te leggen op deze gronden. Het</p>	<p>Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>

	het huidige park plaats maakt voor woningen.	gebruik van de gronden kan dus in de huidige situatie geïntensiveerd worden.	
<b>4C</b>	Inspreker stelt dat alleen rode bakstenen in de omgeving passend is.	Het bouwplan wordt ter advisering voorgelegd aan de commissie Welstand. Welstand staat voor het behouden van omgevingskwaliteit op detailniveau, zoals het gebruiken van een passende kleur van de gevelbekleding.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
<b>4D</b>	Inspreker stelt dat er sprake is van vermindering van het woon- en leefklimaat van hun woning door de bouw van de 9 seniorenwoningen.	Voor onze reactie verwijzen we naar punt 1G, met dien verstande dat het bouwvlak waarbinnen de 9 woningen gerealiseerd kunnen worden op een afstand van ca. 46 meter van het hoofdgebouw van de woning van inspreker gesitueerd is.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
<b>4E</b>	Inspreker stelt dat de bouwhoogte van 7 meter wel in de toelichting wordt genoemd, maar het voorontwerp geen maximale bouwhoogte noemt.	De bouwhoogte van 7 meter wordt op verschillende plaatsen in het bestemmingsplan genoemd. Zoals de inspreker al aangeeft, in de toelichting (paragraaf 2.2). Daarnaast is de bouwhoogte zichtbaar op de verbeelding. In de regels wordt verwezen naar de bouwhoogte op de verbeelding (artikel 3.2.1, lid c. en artikel 4.2.2, lid d.). Hiermee is de maximale bouwhoogte goed geborgd.  Ter informatie: Het plan dat initiatiefnemer wil realiseren bestaat uit woningen die afwisselend 4 meter en 7 meter hoog zijn. Initiatiefnemer wil dus geen massief bouwblok realiseren dat 7 meter hoog is. De verbeelding wordt aangepast. De bouwhoogte wordt afwisselend 4 meter en 7 meter hoog.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
<b>4F</b>	Inspreker stelt dat er waarschijnlijk zonnecollectoren moeten worden geplaatst.	Wij nemen dit punt voor kennisgeving aan. Het plaatsen van zonnecollectoren is niet verplicht. De woningen moeten wel voldoen aan een energieprestatiecoëfficiënt conform het Bouwbesluit.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
<b>4G</b>	Inspreker stelt dat door het hoogte verschil van de tuin van de inspreker en de nieuwe seniorenwoningen voor de inspreker moet	Voor het bepalen van de toegestane bouwhoogte wordt uitgegaan van de maaiveldhoogte ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen. De bouwhoogte mag dan 7 meter bedragen.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	worden gerekend met een hoogte van 8 meter, in plaats van 7 meter.	De bouwhoogte is met 7 meter lager dan de maximaal toegestane bouwhoogte van 10 meter voor woningen in het aangrenzende bestemmingsplan 'Woongebied Rijen'. Door hoogteverschillen in het maaiveld tussen gebieden kan het zijn dat de in het bestemmingsplan toegestane bouwhoogte gezien vanaf het maaiveld van een aangrenzend gebied anders ervaren wordt.	
<b>4H</b>	Inspreker stelt voor om de nieuwbouw van de 9 seniorenwoningen te beperken tot één woonlaag.	Het plan dat initiatiefnemer wil realiseren bestaat uit woningen die afwisselend 4 meter en 7 meter hoog zijn. Initiatiefnemer wil dus geen massief bouwblok realiseren dat 7 meter hoog is. De verbeelding wordt aangepast. De bouwhoogte wordt afwisselend 4 meter en 7 meter hoog. Deze uitvoering zien wij stedenbouwkundig als een lage kwaliteit. In paragraaf 2.2 'Toekomstige situatie' van de toelichting van het bestemmingsplan zal dit uitgebreider toegelicht worden.	Deze reactie leidt tot aanvulling van paragraaf 2.2 'Toekomstige situatie' van de toelichting van het bestemmingsplan. De bouwhoogte alsook de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit worden nader onderbouwd. De bouwhoogte wordt op de verbeelding en in de regels in artikel 4.2.2 aangepast.
<b>4I</b>	Inspreker snapt niet waarom er een afwijkende hoogte voor erfafscheidingen van 4 meter zijn toegewezen. Inspreker verwijst hierbij naar artikel 4.2.4, lid d.	De afwijkende hoogte van 4 meter is alleen van toepassing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – tuinmuur'. Hiermee geldt deze hoogte dus niet voor het hele plangebied. De afwijkende hoogte voor de tuinmuur ter plaatse van de 'specifieke vorm van wonen – tuinmuur' is bewust gekozen om te zorgen voor een goede overgang tussen de nieuwe woningen en het naastgelegen parkeerterrein. In paragraaf 2.2 van de toelichting zal dit uitgebreider toegelicht worden.	Deze reactie leidt tot aanvulling van paragraaf 2.2 'Toekomstige situatie' van de toelichting van het bestemmingsplan. De stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit worden nader onderbouwd.



<b>Inspreker 5</b>			
	<i>Inspraakreactie</i>	<i>Reactie</i>	<i>Conclusie</i>
<b>5A</b>	Inspreker stelt dat de situatietekeningen niet eenduidig zijn.	Het bestemmingsplan is het document dat vastgesteld gaat worden door de gemeenteraad. Een bestemmingsplan bestaat uit 3 delen. Een toelichting, bestemmingsregels en een verbeelding. De bestemmingsregels en de verbeelding hebben rechtskracht. In de toelichting kan het zijn dat de getoonde impressies niet de meest recente versies zijn. Dit komt doordat het bepalen van de details een lopend proces is. Dit heeft geen invloed op de voor het bestemmingsplan relevante aspecten, zoals bouwhoogte, massa en locatie van de gebouwen.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
<b>5B</b>	Inspreker stelt dat, gezien de bebouwing in de omgeving (kerkhof, monumentale kerk) en de rust van het gebied, er een lagere bebouwingsdichtheid en lagere bouwhoogte noodzakelijk is. Inspreker stelt dat uitstraling en rust van de omgeving worden aangetast door de beoogde bouw van de 9 seniorenwoningen.	De gronden waarop de 9 woningen gerealiseerd worden hebben momenteel de bestemming 'Kantoor'. Binnen die bestemming is het reeds mogelijk parkeervoorzieningen aan te leggen op deze gronden. Het gebruik van de gronden kan dus in de huidige situatie geïntensiveerd worden.  Voor onze reactie verwijzen we verder naar punt 4H.	Deze reactie leidt tot aanvulling van paragraaf 2.2 'Toekomstige situatie' van de toelichting van het bestemmingsplan. De bouwhoogte alsook de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit worden nader onderbouwd. De bouwhoogte wordt op de verbeelding en in de regels in artikel 4.2.2 aangepast.

<p><b>5C</b></p>	<p>Inspreker stelt dat de gemeente een voorbeeldfunctie heeft om voor een zo goed mogelijk woonklimaat te zorgen. Inspreker stelt dat gemeente met het beoogde plan deze voorbeeldfunctie absoluut niet waar maakt.</p>	<p>Bij het beoordelen van plannen houdt de gemeente rekening met vele aspecten. Er moet sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. In de toelichting van het bestemmingsplan is aan al deze aspecten aandacht besteed. De belangen van buurtbewoners worden meegewogen bij de vaststelling van dit plan. De ingediende inspraakreacties en zienswijzen worden bij de besluitvorming betrokken. De gemeenteraad betreft in haar besluitvorming ook het algemeen belang.</p>	<p>Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
<p><b>5D</b></p>	<p>Inspreker uit zorgen over de leefbaarheid in het plangebied en de waterafvoer. Inspreker stelt dat dit voortkomt uit twee redenen. Ten eerste dat alles wat groen is, straks bebouwd wordt. Ten tweede omdat er een verschil in hoogte is tussen de aangrenzende (tuinen van) woningen en het plangebied.</p> <p>Inspreker stelt dat door lagere bebouwingsdichtheid meer groenvoorzieningen kunnen worden gerealiseerd. Inspreker stelt dat hierdoor de leefbaarheid en de waterafvoer in het plangebied en in de omgeving beter in balans blijven.</p> <p>Inbreker stelt dat fysieke en sociale leefbaarheid van de omgeving afneemt, doordat het klimaat niet goed wordt meegewogen. Inspreker stelt dat het groen</p>	<p>In het huidige bestemmingsplan zijn de gronden waarop de (kantoor)tuin ligt bestemd voor 'Kantoor'. Binnen die bestemming is het reeds mogelijk parkeervoorzieningen aan te leggen op deze gronden. In de huidige situatie kan het plangebied dus al volledig worden verhard. Nu is alleen de (kantoor)tuin aan de oostzijde van het plangebied groen ingevuld. Er worden in het plangebied extra maatregelen genomen om water goed af te voeren en op te vangen binnen het plangebied. Hier gaat de toelichting van het bestemmingsplan op in, in paragraaf 4.6.</p> <p>Het door inspreker genoemde hoogteverschil is nu ook reeds aanwezig en zorgt nu ook niet voor waterproblemen.</p> <p>Ten behoeve van de patiowoningen wordt groen verwijderd. Dit groen wordt zoveel mogelijk gecompenseerd, bij voorkeur binnen het plangebied. Het parkeerterrein krijgt een groenere uitstraling door toevoeging van hagen en bosschages. De voortuinen van de patiowoningen worden ook voorzien van groene hagen. Tenminste 4 van de 5 bomen op het huidige parkeerterrein blijven behouden. De 5<sup>e</sup> boom ligt mogelijk met zijn kruin/wortels ter plaatse van de nieuwbouw. Gestreefd wordt naar behoud van alle 5 de bomen.</p>	<p>Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>

	<p>dat wordt vervangen voor rood, een negatief effect heeft op het klimaat t.a.v. waterafvoer, temperatuur tempering, het niet afvangen van fijnstof en vogels en kleine dieren die hun leefgebied wordt ontnomen.</p> <p>Inspreker verzoekt gemeente aan te geven hoe waterhuishouding geregeld zal worden, zodat aangrenzende percelen geen wateroverlast zullen ondervinden.</p>	<p>Het bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg voorgelegd aan Waterschap Brabantse Delta. Het Waterschap heeft een positief wateradvies afgegeven voor het plan.</p>	
<b>5E</b>	<p>Inspreker verzoekt gemeente om aan te geven welke maaiveldhoogte aangehouden moet worden.</p>	<p>Voor onze reactie verwijzen we naar punt 4G</p>	<p>Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>

## 5. Staat van wijzigingen

### 5.1 *Overlegreacties*

De overlegreacties geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### 5.2 *Inspraakreacties*

De inspraakreacties geven aanleiding het bestemmingsplan op de volgende punten aan te passen.

De toelichting wordt op de volgende punten aangepast:

1. In paragraaf 4.10.2 'Parkeren' staat ten onrechte dat het overschot aan parkeerplaatsen als overmaat voor de buurt dient. De toelichting wordt aangepast.
2. Aan paragraaf 2.2 'Toekomstige situatie' wordt een alinea over sociale veiligheid toegevoegd.
3. In paragraaf 2.2 'Toekomstige situatie' wordt de bouwhoogte, stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit nader onderbouwd.

De regels worden op de volgende punten aangepast:

4. In artikel 4.2.2 wordt lid d als volgt aangepast en lid e wordt toegevoegd:
  - d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4 m.;
  - e. in afwijking van het bepaalde onder lid d. mag ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' de bouwhoogte niet meer bedragen dan is aangegeven.
5. In artikel 4.1 lid c worden toegangswegen en paden toegevoegd.

De verbeelding wordt op de volgende punten aangepast:

6. De bouwhoogte in de bestemming – wonen - wordt afwisselend 4 meter en 7 meter hoog. Op de verbeelding wordt de bouwhoogte van 7 meter vermeld. De bouwhoogte van 4 meter wordt in de regels opgenomen in artikel 4.2.2 onder d.

### 5.3 *Ambtelijk*

7. Het bouwvlak van de bestemming – Wonen - is aan de noordwestzijde beperkt aangepast als gevolg van de nadere uitwerking van het bouwplan.